

## SUMÁRIO – 4.1.1 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

---

4.1.1.	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL .....	4.1.1-1
4.1.1.1.	INTRODUÇÃO .....	4.1.1-1
4.1.1.2.	RESULTADOS CONSOLIDADOS.....	4.1.1-2
4.1.1.3.	ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS E METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO.....	4.1.1-5
4.1.1.4.	ATIVIDADES PREVISTAS .....	4.1.1-7
4.1.1.5.	CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES PREVISTAS .....	4.1.1-7
4.1.1.6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	4.1.1-9
4.1.1.7.	EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO .....	4.1.1-10
4.1.1.8.	ANEXOS .....	4.1.1-10

## 4.1.1. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

### 4.1.1.1. INTRODUÇÃO

O Projeto de Regularização Fundiária Rural tem o objetivo de promover a titulação das terras objeto de negociação para a implantação da UHE Belo Monte, tendo em vista a situação jurídica irregular que configura a maioria dos imóveis que se localizam naquela região do País, entre eles os necessários para implantação do empreendimento.

No escopo deste trabalho estão incluídas as áreas adquiridas pela Norte Energia para formação do Reservatório Xingu e do Reservatório Intermediário, que devem ser regularmente incorporadas ao seu patrimônio, e as áreas adquiridas para fins de relocação da população interferida, quer seja por reassentamento - coletivo ou individual -, quer seja por Carta de Crédito.

Diante desse quadro, optou-se por priorizar a aquisição dos imóveis interferidos para, em momento futuro, regularizá-los. Essa regularização tem início com a transferência da dominialidade da área para a Norte Energia. Para os imóveis diretamente necessários para a implantação do empreendimento – áreas interferidas pelos reservatórios, canteiro de obras, vila residencial, linhas de transmissão, entre outros -, essa etapa encerra-se com o registro em cartório dos mesmos, em nome da Norte Energia. Para os demais imóveis, particularmente os necessários para implantação dos reassentamentos rurais, após seu registro em nome da Norte Energia, a titularidade dos mesmos deverá ser transferida aos seus ocupantes, beneficiários daquelas modalidades de reassentamento. O tempo necessário para efetivação de ambas as etapas está diretamente associado ao grau de complexidade da cadeia dominial das áreas adquiridas.

Todos os imóveis adquiridos estão sendo objeto de análise em relação a sua regularidade fiscal, ambiental e imobiliária, de modo a facilitar os procedimentos necessários para regularização dos mesmos.

Se ainda assim houver impossibilidade de se proceder à regularização fundiária de forma administrativa, serão adotadas as medidas judiciais pertinentes objetivando maior segurança jurídica na resolução do procedimento, sendo necessário o ajuizamento de ações cabíveis para tal fim.

No que se refere à regularização fundiária das terras da União situadas na área de influência da UHE Belo Monte, a Norte Energia se vale do Acordo de Cooperação Técnica (ACT) celebrado com a União, por meio do Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) ou, agora, o seu sucessor, representado pela Secretaria Extraordinária de Regularização Fundiária da Amazônia Legal (SERFAL); e o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), representado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

As atividades deste Projeto seguem procedimentos metodológicos utilizados desde o início dos trabalhos (georreferenciamento, identificação e verificação da situação dominial, regularização fiscal e judicial dos imóveis), os quais são reportados sistematicamente ao IBAMA.

Por fim, cumpre ainda registrar que este Relatório Temático do Projeto 4.1.1 do PBA leva em consideração as observações e recomendações constantes do Parecer Técnico (PT) nº 140/2017-COVID/CGTEF/DILIC, emitido pelo Ibama em 22/12/2017, e encaminhado à Norte Energia por meio do Ofício nº 4/2018/COVID/CGTEF/DILIC-IBAMA, datado de 09/01/2018, e recebido em 10/01/2018. Nesse sentido, referido PT explicita serem mantidas as mesmas recomendações feitas anteriormente pelo PT nº 02001.003622/2015-08.

#### 4.1.1.2. RESULTADOS CONSOLIDADOS

As pastas cadastrais correspondentes aos processos de aquisição das áreas interferidas foram instruídas e elaboradas com os documentos correspondentes à formalização das aquisições e a documentação disponibilizada pelos ocupantes, além dos resultados dos diversos levantamentos cartoriais realizados.

O desenvolvimento deste processo possibilitou que a indenização das famílias fosse realizada mediante diferentes instrumentos jurídicos e administrativos, sendo as escrituras públicas e os contratos particulares os mais comuns. Isto possibilitou a posse imediata em favor do empreendimento, bem como o adimplemento do crédito da população interferida.

O **Quadro 4.1.1-1**, a seguir, apresenta a situação da regularização fundiária das áreas interferidas pela implantação da UHE Belo Monte.

**Quadro 4.1.1-1 – Situações da Regularização Fundiária**

ÁREAS DE INTERVENÇÃO	PRODUÇÃO 2º SEM./2017		CONSOLIDADO	
	Análise Documental	Contratos Firmados	Análise Documental	Contratos Firmados
Canteiros (BM/BV/PI) - Canais - Diques - Acessos - Reservatório Intermediário - TVR (Comunidade São Pedro/Jusante MD)	-	-	679	564
Reservatório Xingu – Margem Direita (MD) / Margem Esquerda (ME)	-	-	428	419
Reservatório Xingu - Ilhas	-	-	465	367
Linha de Transmissão (LT)	-	-	153	138
Vila Residencial Belo Monte	-	-	7	2
Termo de transmissão de posse e entrega de chaves em	-	-	-	28

ÁREAS DE INTERVENÇÃO	PRODUÇÃO 2º SEM./2017		CONSOLIDADO	
	Análise Documental	Contratos Firmados	Análise Documental	Contratos Firmados
Reassentamento Rural Coletivo (RRC)				
Termo de transmissão de posse e entrega de chaves em Reassentamento em Área Remanescente (RAR)	-	-	-	21
Reserva Indígena Juruna (Km 17)	-	-	18	1
Cartas de Crédito	-	-	545	446
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>2.295</b>	<b>1.986</b>

Verifica-se, portanto, que todos os imóveis analisados juridicamente já foram objeto de contratação, valendo esclarecer que a maior quantidade de análises em relação ao número de contratos reside no fato de, às vezes, ser necessário analisar um caso mais de uma vez (quando novos documentos são apresentados, por exemplo).

Esses contratos são facilitadores do processo de regularização fundiária na medida em que desvinculam juridicamente o interferido da área expropriada e fazem prova documental da transmissão voluntária dos direitos de posse e/ou propriedade do imóvel pelo interferido à Norte Energia, formando uma cadeia dominial mínima.

No que se refere aos processos judiciais, atualmente **88 (oitenta e oito)** imóveis rurais são objeto de ações de desapropriação (em andamento), sendo que:

- a) **82 (oitenta e dois)** casos são litigiosos e, salvo acontecimento futuro (eventual acordo), a solução dependerá de decisão judicial (após perícia judicial e eventuais recursos); e
- b) **Seis** casos foram objeto de recentes acordos e as respectivas ações judiciais estão em vias de extinção (aguardando homologação judicial ou deferimento de pedido de desistência).

Ao término dessas ações judiciais de desapropriação, espera-se a abertura de nova matrícula imobiliária, agora em nome do empreendedor, inclusive em situações em que a interferência se dê sobre bens sem registro. Ocorrendo isto, as áreas interferidas estarão regularizadas do ponto de vista dominial.

Neste sentido, e com efeito, em que pese **88 (oitenta e oito)** imóveis estarem *sub judice* para desapropriação, apenas **66 (sessenta e seis)** ações judiciais foram necessárias para viabilizar as suas respectivas liberações (liminar de imissão na posse) e, ao final, culminar com as respectivas regularizações fundiárias (mandado de registro de propriedade).

Também é interessante acrescentar que outros **26 (vinte e seis)** imóveis rurais são objetos de Ações Judiciais de Instituição de Servidão Administrativa.

No entanto, é importante registrar que estas ações judiciais não implicarão na regularização fundiária dos imóveis respectivos (assim como a celebração de contratos e escrituras públicas, referidas em linhas pretéritas nos casos extrajudiciais, também não alcançarão o mesmo fim). Isto porque para instituir uma servidão (necessária à viabilização das LTs) não se faz necessária a aquisição de domínio (retirada de propriedade do interferido), mas somente a gravação deste direito real (servidão) na matrícula imobiliária (quando esta existir), para dar publicidade à limitação existente em pequena fração do imóvel.

No período que compreende este 13º RC, a equipe técnica destacada pela Norte Energia foi responsável pelo levantamento de dados e informações do atual estado documental e de domínio de cada imóvel adquirido com o objetivo de elaborar um Plano de Trabalho para a regularização dos mesmos, que está provisionado a um cenário de 12 (doze) meses e contempla as áreas Rural e Urbana, prorrogando-se por igual período até a conclusão final do Projeto. Por meio do diagnóstico preliminar, conforme indicado no 10º RC, utilizou-se dos dados levantados na primeira etapa de análise das Pastas Rurais, restando pouco menos de 3% para finalizar por completo essa etapa, haja vista a complexidade e a grande dificuldade de confirmação dos dados dominiais registrados nos órgãos competentes.

Nessa primeira etapa, até o fechamento deste Relatório, foram tabulados os seguintes dados que serão atualizados conforme o trâmite e andamento final dos processos em juízo:

1 – Conforme detalhado no **Quadro 4.1.1-2**, foram 1.925 Imóveis analisados, incluindo 601 (236 ilhas sem ocupação), restando 365 ilhas por desapropriação, em decorrência da verificação documental em curso, cabendo ressaltar que esse total ainda poderá variar conforme informado acima. As 1.925 pastas analisadas equivalem a 96,6% do total de 1.993 imóveis.

**Quadro 4.1.1-2 – Resultados obtidos na primeira etapa:**

TITULARIDADE	QNT	REGULARIZADOS EM NOME DA NORTE ENERGIA
Imóveis Públicos	723	1
Imóveis Privados	617	14
ILHAS - Público/Estadual (Instituto de Terras do Pará - ITERPA) ou união (SPU)	585	-
<b>Total</b>	<b>1.925</b>	<b>15</b>

Conforme indicado no quadro acima, 15 (quinze) imóveis já estão regularizados em nome da Norte Energia e 1.910 estão em curso, com análises jurídicas para verificação das medidas cabíveis à regularização das áreas em nome da Norte da Energia.

2 – 442 Cartas de Crédito, das quais 440 finalizaram em aquisição de imóvel, correspondendo a 100% das pastas analisadas.

- 14 (quatorze) propriedades estão com serviço de georreferenciamento e implantação de piquetes finalizados, aguardando o órgão competente para certificação e posterior titulação da área em nome do beneficiário junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

3 – 40 (quarenta) lotes de Reassentamento em Áreas Remanescentes (RAR), correspondendo a 100% das pastas analisadas.

- Todos os lotes ocupados e em análise para regularização e transmissão ao beneficiário titular.

4 – 28 (vinte e oito) lotes do Reassentamento Rural Coletivo (RRC), correspondendo a 100% das pastas analisadas.

- Todos os lotes ocupados e em análise para regularização e transmissão ao beneficiário titular.

No que diz respeito ao RAR, RRC e à Relocação Assistida (Cartas de Crédito), as áreas foram adquiridas por meio de instrumento de “Contrato Particular de Compra e Venda” e serão regularizadas em momento oportuno, pois as famílias reassentadas deverão ter acesso à titulação definitiva de seus respectivos lotes. Soma-se também a entrega dos termos de transmissão de posse para os beneficiários de RRC e RAR, que se integram ao rol de processos com regularização encaminhados.

O procedimento de regularização fiscal das áreas adquiridas está em andamento, sendo adotados os critérios estabelecidos no Projeto Básico Ambiental (PBA), permanecendo as pastas administrativas no arquivo da Norte Energia.

No que tange ao recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, a Norte Energia vem procedendo à alteração do cadastro para o seu nome e recolhimento do imposto (para os casos de aquisição total) e/ou procede à nova inscrição com a ressalva do Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF anterior (para os casos de aquisição parcial).

Neste sentido, dos imóveis sujeitos ao ITR, 846 já estão regularizados (entre alteração cadastral e nova inscrição para o nome da Norte Energia). O total de regularização está condicionado ao número de imóveis passíveis de ITR.

#### 4.1.1.3. ATENDIMENTO AOS OBJETIVOS E METAS DO PLANO/PROGRAMA/PROJETO

A planilha de atendimento aos objetivos e metas do Plano/Programa/Projeto é apresentada a seguir.

OBJETIVOS/METAS	STATUS DE ATENDIMENTO
<p>O Projeto de Regularização Fundiária Rural tem como objetivo promover a titulação das terras objeto de negociação para a implantação do empreendimento, tendo em vista a situação jurídica irregular, com imóveis que possuem como documentação dominial, protocolos do Incra, títulos provisórios, recibos simples ou ainda sem documentação alguma.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Regularização de 1.993 imóveis adquiridos para fins de constituição dos reservatórios, APP, canteiros, canais, diques e demais obras (incluindo as 365 ilhas);</li> <li>2) Regularização de 440 imóveis adquiridos para fins de Relocação Assistida;</li> <li>3) Regularização de 28 imóveis adquiridos para fins de Reassentamento Rural Coletivo;</li> <li>4) Regularização de 40 imóveis do Reassentamento Rural Individual em Áreas Remanescentes</li> </ol>	<p><b>Em atendimento.</b></p> <p>A estrutura fundiária na área do empreendimento apresenta imóveis em sua maioria com situação jurídica não regularizada, com documentos que variam de protocolo, títulos provisórios, recibos simples e sem documentação. Apenas um percentual de 24,74% dos imóveis interferidos possuem escritura. Neste cenário, diante das especificidades e da complexidade da situação dominial das áreas rurais da região, optou-se por priorizar a aquisição dos imóveis interferidos e, em momento futuro, regularizar a propriedade em nome da Norte Energia, assim como dos imóveis que tiveram as áreas desmembradas e remanescentes em nome dos seus titulares.</p> <p>As alterações quantitativas no número total de imóveis interferidos, analisando comparativamente com os dados apresentados no PBA (meta), podem ser justificadas por algumas situações aferidas em campo, como o desmembramento da documentação dominial dos imóveis (motivados por venda, sucessão, espólios, entre outros), alterações no traçado da Área de Preservação Permanente - APP variável, aquisições para implementação dos tratamentos de relocação assistida e reassentamento rural. No processo de aquisição de imóveis para implantação do empreendimento, foi dado o encaminhamento à formalização de assinatura de contrato entre a Norte Energia e o interferido, com este substabelecendo ao concessionário poderes para regularização das áreas adquiridas por meio de uma Procuração Pública.</p> <p>Todas as aquisições são objeto de estudo de cadeia dominial mediante análise jurídica (parecer) controlando-se, na medida do possível e de forma que a conclusão do empreendimento e o cumprimento de suas condicionantes não restem prejudicados, situações que possam resultar na impossibilidade de regularização futura dos imóveis (ônus reais, fraudes cartoriais, litígios judiciais etc.).</p>

#### 4.1.1.4. ATIVIDADES PREVISTAS

Com relação às atividades previstas para os próximos períodos, destaca-se:

- Conclusão da etapa de diagnóstico final da situação documental dos imóveis desapropriados (resta apenas cerca de 3% das pastas para análise);
- Apresentação do Plano de Trabalho com a proposta de regularização ao Cartório de Registro de Imóveis; e
- Realização das ações de regularização fundiária dos lotes adquiridos por Carta de Crédito, RRC, RAR e dos lotes interferidos com remanescente viável.

#### 4.1.1.5. CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES PREVISTAS

O cronograma das atividades previstas é apresentado a seguir.



#### 4.1.1.6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos casos dos imóveis destinados à implantação do empreendimento, a transferência da posse se deu em nome da Norte Energia, não havendo qualquer tipo de ônus ao vendedor decorrente de eventuais irregularidades/fragilidades documentais dos imóveis. Para os imóveis destinados ao remanejamento das famílias interferidas, a Norte Energia viabilizou a documentação necessária à transferência da posse para o novo proprietário, cabendo ainda dar seguimento aos atos legais necessários à sua regularização. Neste caso, no entanto, tendo em vista a complexidade das situações encontradas, ainda serão necessários trabalhos adicionais de longo prazo para que se ultime a regularização dos imóveis. Considerando este contexto, a Norte Energia tem disponibilizado apoio técnico às famílias reassentadas no sentido de que as pendências documentais dos imóveis não dificultem a sua reinserção socioeconômica no novo local.

#### 4.1.1.7. EQUIPE TÉCNICA DE TRABALHO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO ÓRGÃO DE CLASSE	CADASTRO TÉCNICO FEDERAL - CTF
Thiago de Moura Bandeira	Advogado	Gerente Jurídico	OAB/PA 20.467-A	
Silvinei Fortunato da Silva	Administrador	Analista Ambiental Sr – Coordenador	CRA-PA 14.497	
Reginaldo Pereira Garcia	Engenheiro Cartógrafo	Esp. Assuntos Fundiários	CREA-5060279440	
Edimar Anselmini	Técnico Agrícola	Técnico Espec. Fundiário III	CREA-MT 031018	
Aluizio Leite Lima	Técnico em Edificação	Ass. Fundiário Jr.	CREA-PA 1515491714	
Rodrigo Peixoto Dias	Técnico em Gestão de Projetos	Técnico Especialista II		4.595.803
Joelen Alves da Silva	-	Ass. Fundiário Jr.	-	-
Tatiana Pereira da Silva	-	Ass. Fundiário Jr.	-	-

#### 4.1.1.8. ANEXOS

Não há anexos.